

Praxisleitfaden des Grundbuchamts des Kantons Glarus (mit Musterbeispielen) Stand Januar 2022

Dieser Leitfaden enthält Hinweise, welche der Eintragungsfähigkeit von Anmeldungen an das Grundbuchamt dienen sollen. Zielgruppe sind vornehmlich Fachexperten, die Verträge erstellen und grösstenteils auch beurkunden.

1. Vertragsgestaltung

1.1 Angaben zu Parteien in Urkunden

Die Personalien der Parteien müssen vollständig sein (Art. 51 GBV). Allfällige Vertretungsverhältnisse der Parteien müssen eindeutig ausgewiesen und dokumentiert werden (Art. 965 Abs. 2 ZGB). Nachfolgend drei Musterbeispiele:

(1) Natürliche Person

Reto Emil Peter Mustermann (sämtliche Vornamen sind aufzuführen, vgl. Art. 51 Abs. 1 Bst. a GBV), männlich, geboren 11.11.2000, von Musterdorf Musterkanton (erste zwei Grossbuchstaben, z.B. GL) (*alternativ* Staatsangehörigkeit: Musterland, Aufenthaltsbewilligung Musterbuchstabe), nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft *ODER* verheiratet (Güterstand: z.B. Errungenschaftsbeteiligung) *ODER* in eingetragener Partnerschaft, wohnhaft Musterweg 11, 1111 Musterstadt

(2) Juristische Person (Beispiel mit zusätzlicher Vollmachtserteilung)

Muster Immobilien AG (*evtl.* Rechtsform, wenn diese nicht aus der Firma oder dem Namen hervorgeht, vgl. Art. 51 Abs. 1 Bst. b GBV), mit Sitz in Musterhausen, UID CHE-???-???-???, Mustergasse 1, 1111 Musterstadt,

handelnd durch (gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. b Beurkundungsgesetz genaue Bezeichnung der Parteien und weiterer bei der Beurkundung mitwirkender Personen erforderlich)

Friedrich Mustermacher, geboren TT.MM.JJJJ, von Musterdorf Süd GL (*alternativ* Staatsangehörigkeit: Musterland), in Glarus, Präsident des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien, und

Renate Mustermacher, geboren TT.MM.JJJJ, von Musterdorf Süd GL (*alternativ* Staatsangehörigkeit: Musterland), in Glarus, Mitglied des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien

beide mit Vollmacht vertreten durch

Beat Jakob Beispielmann, geboren TT.MM.JJJJ, von Musterdorf Nord GL (*alternativ* Staatsangehörigkeit: Musterland), in Glarus

(3) Juristische Person des öffentlichen Rechts

Gemeinde Mustergemeinde, 1111 Musterstadt,

vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch Friedrich Mustermacher, Gemeindepräsident, und Reto (Rufname ausreichend) Mustermann, Gemeindeschreiber

1.2 Pläne bei Dienstbarkeitsbegründungen

Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Rechtsgrundaussweis nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen (Art. 732 Abs. 2 ZGB). Eingereichte Pläne haben den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen.

Im Rahmen der am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Änderungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches wurde Art. 732 neu gefasst.

Weitere gesetzliche Grundlagen in diesem Zusammenhang sind:

- Art. 70 Abs. 3 GBV
- Art. 7 der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV, SR 211.432.2)

Das Bundesgericht hat in BGE 138 III 742 (Urteil 5A_593/2012 vom 1. November 2012) festgehalten, dass ein privat erstellter Plan, insbesondere auch ein Architektenplan, nicht die Anforderungen an einen Auszug des Planes für das Grundbuch im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB erfüllt.

Das Grundbuchamt akzeptiert folgende Pläne als *Auszug des Planes für das Grundbuch* im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB, wobei die Kopie einer Kopie nicht zulässig ist:

(1) Katasterplankopie des Nachführungsgeometers

Beglaubigte Katasterplankopien werden vom Nachführungsgeometer erstellt und sind bei diesem zu bestellen.

Bestellformular zu finden unter: <https://geogl.ch/datenbestellung-geodata-glarus-ag>.

(2) Mutationsplan, bei gleichzeitiger Anmeldung einer Grenzmutation und einer/mehreren Dienstbarkeit/en

Erfolgt eine Dienstbarkeitsbegründung in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Grenzmutation und wird beides gleichzeitig angemeldet, so kann die Dienstbarkeit auch auf einer Farbkopie des originalen Mutationsplans eingezeichnet werden. Die Farbkopie hat 1:1 mit dem originalen Mutationsplan übereinzustimmen und darf insbesondere keinen Verzug aufweisen.

(3) Ausdruck aus dem GeoViewer des kantonalen Geoportals

Falls sich Gebäude auf dem gewählten Planausschnitt befinden, muss jeweils die Karte «Lagerbuchnummern Gebäudenummern glarnerSach» manuell hinzugefügt werden. Dazu ist im Suchfeld oben links der Suchbegriff «lagerb» (Grossschreibung nicht erforderlich) einzugeben und anschliessend der im Suchergebnis zuunterst angezeigte Eintrag «Lagerbuchnummern Gebäudenummern glarnerSach» anzuklicken. Sogleich wird eine Bestätigung eingeblendet. Diese kann mit dem >-Zeichen weggeklickt werden.

Hinweise zur Erstellung von Plänen im PDF-Format befinden sich im GeoViewer unter «Karten und Werkzeuge» / «Hilfe» / «Benutzerhilfe» / Kapitel 5.5. Der Ausdruck hat massstabsgetreu (Tatsächliche Grösse / 100 %) ohne Anpassungen an den Druckbereich zu erfolgen. Pläne sind höchstens im Format DIN A3 und in einem üblichen Massstab zu erstellen. Das dabei verwendete Papier muss alterungsbeständig sein und die manuellen Einzeichnungen sind in haltbarer Farbe vorzunehmen (keine Textmarker o.ä. Stifte). Neben einem Auszug des Planes für das Grundbuch, der für die zweidimensionale örtliche Lage

massgebend ist, können für eine Dienstbarkeit weitere Pläne verwendet werden, welche zusätzliche Informationen enthalten (z.B. Schnittplan). Bei Unklarheiten kann das Grundbuchamt um Rat angefragt werden.

1.3 Beurkundung von Planbeilagen

In vielen Fällen kann der genaue Inhalt bzw. das Ausmass einer Dienstbarkeit erst auf Grundlage des dazu beigefügten Planes zweifelsfrei und allgemeinverständlich beschrieben werden. Vor diesem Hintergrund sollen derartige Pläne, wie bereits jetzt von vielen Notaren in der Praxis gehandhabt, immer von allen Vertragsparteien unterzeichnet sowie vom beurkundenden Notar mitunterzeichnet und mit seinem Stempel versehen werden.

1.4 Angabe von Gebäudenummern bei Dienstbarkeitsbegründungen

Wenn auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit verschiedenen Gebäudenummern stehen, so sind bei der Beschreibung einer Dienstbarkeit, die sich auf einzelne oder alle Gebäude auf diesem Grundstück bezieht (z.B. ein Wohnrecht, ein (Mit-)Benützungsrecht usw.) jeweils die betroffenen Gebäude samt Gebäudenummer zu erwähnen. Dies erfolgt, um den Grundbucheintrag mit einem aussagekräftigen Stichwort vorzunehmen zu können.

1.5 Übereinstimmung von Urkundeninhalt und Anmeldungsanträgen / Copy-Paste-Fehler

Es ist darauf zu achten, dass der Inhalt der Urkunden nicht von der Grundbuchanmeldung abweicht. Ebenfalls ist Augenmerk darauf zu richten, dass Grundstücknummern, das betroffene Grundbuch, die betroffene Gemeinde, Parteinamen oder Parteibezeichnungen korrekt sind. Bei der Grundbuchanmeldung sind sämtliche Eintragungen, Änderungen oder Löschungen einzeln aufzuführen (Art. 47 Abs. 2 GBV; namentlich auch die Bereinigung der eingetragenen Rechte und Lasten bei Grenzmutationen [ausreichend mit diesem Oberbegriff]) und müssen mit den Akten identisch sein. Pauschale Alternativanmeldungen (z.B. *diese Erhöhung/Errichtung/Löschung des Registerschuldbriefs wird hiermit angemeldet*) werden nicht akzeptiert. Anmeldungen haben im Wortlaut konkret zu sein.

Rangrückstellungen von Dienstbarkeiten (z.B. Wohnrecht) oder Vormerkungen (z.B. limitiertes Vorkaufsrecht) sind auch in der Grundbuchanmeldung aufzuführen.

Bei Abweichungen von Angaben im Grundbuchauszug in Bezug auf Firmenname, Firmensitz, Name natürlicher Personen etc. sind stets als Namensänderungen/Sitzverlegungen anzumelden und gleichzeitig mit dem Hauptgeschäft einzureichen.

1.6 Wichtige Zahlen in Urkunden

Gemäss Art. 2 Abs. 3 der Beurkundungsverordnung müssen wichtige Zahlen, wie beispielsweise der Kaufpreis in Kaufverträgen oder die Pfandsumme in Pfandverträgen, wenigstens einmal im Vertrag in Worten ausgeschrieben werden.

Beispiele für eine in Worten ausgeschriebene Zahl:

Fr. 179'000.00

in Worten: Franken einhundertneunundsiebzigtausend 00/100

Frankenbetrag in Worten: eins sieben neun null null null 00/100

1.7 Vertragsklauseln zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bewilligungsgesetz, BewG)

(1) Natürliche Personen

Beim Grundstückserwerb durch Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit ist jeweils unter den weiteren Vertragsbestimmungen eine Klausel zum Bewilligungsgesetz aufzunehmen. Dies gilt grundsätzlich für alle solche Personen, unabhängig von der Art der erteilten Bewilligung.

Beispiele zu häufigen Fallkonstellationen aus der Praxis:

Natürliche Person mit Bewilligung B für Nicht-EU/EFTA-Angehörige (Erwerb Hauptwohnung)

«Der Käufer ist auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden. Der Käufer verfügt über die Aufenthaltsbewilligung B und erklärt, dass er das Grundstück Nr. ... (Nr./Grundbuch/Gemeinde einfügen) nur für sich und seine Familie als Hauptwohnung erwirbt und benutzen wird (Art. 18a Abs. 2 Bst. a und b BewV) und nicht, auch nur teilweise, vermieten und auch keine zweite Wohnung einbauen wird. Er erklärt zudem, dass ihm, seinem Ehegatten/eingetragenen Partner oder einem Kind unter 18 Jahren keine Wohnung, kein Wohnhaus oder Baulandgrundstück in der Schweiz gehört und er sich spätestens innert sechs Monaten seit der Beurkundung im vorerwähnten Grundstück niederlässt und dort seinen rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz (Lebensmittelpunkt) begründet.»

(Dem Grundbuchamt obliegt es, schriftliche Nachweise in Form von Wohnsitzbestätigungen o.ä. zu verlangen.)

Natürliche Person mit Bewilligung B oder C für EU/EFTA-Angehörige

«Die Käufer sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden. Die Käufer verfügen über die ... (Aufenthaltsbewilligung B EU/EFTA oder/bzw. Niederlassungsbewilligung C einfügen) und erklären, dass der vorliegende Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt (Art. 5 BewG) und sie ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz (Lebensmittelpunkt) in der Schweiz, in ... (Postleitzahl, Ortschaft einfügen), haben.»

(2) Juristische Personen

Beim Grundstückserwerb durch juristische Personen des privaten Rechts ist jeweils unter den weiteren Vertragsbestimmungen eine Klausel zum Bewilligungsgesetz aufzunehmen.

Beispiel:

«Die Käuferin erklärt mit Bezug auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), dass

- der vorliegende Grundstückserwerb für die ... (Firma/Name der Käuferin einfügen), mit Sitz in ... (Sitz einfügen), und auf deren Rechnung erfolgt;
- der Kaufpreis (und die allfällige Überbauung des Grundstückes / Renovation d... / ... sofern zutreffend einfügen) ausschliesslich aus schweizerischen Mitteln finanziert wird/werden;
- am Gesellschaftskapital keine Personen beteiligt sind, die im Sinne von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten;

- ihr keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG gewährt worden sind oder gewährt werden;
- sie auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinne von Art. 5 BewG handelt;
- sie über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurde.»

Auf der Website <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/wirtschaft/grundstueckerwerb.html> des Bundesamtes für Justiz werden hierzu wichtige Informationen angeboten; u.a. ein Merkblatt, eine Wegleitung für die Grundbuchämter (frei zugänglich) und Infoschreiben bezüglich des Brexits.

1.8 Interessenkollision

Wir bitten um Vermeidung von Interessenkollisionslagen bezüglich der Durchführung öffentlicher Beurkunden.

1.9 Grundstücksbeschreibung bei Grenzmutationen

Bei einer Abtrennung oder Vereinigung ist jeweils die Ausgangssituation, d.h. ein vollständiger Beschrieb der betroffenen Grundstücke mit allen eingetragenen Rechten und Lasten vor Darstellung der entsprechenden Mutation aufzuführen.

1.10 Zeichnung von Vertretern einer juristischen Person

Die zur Vertretung einer juristischen Person befugten Personen haben ihre Unterschrift jeweils unter deren Firma/Namen anzubringen (vgl. Art. 719, 814 Abs. 5, 900 OR), z.B.:

Muster Immobilien AG

Der Bevollmächtigte:

Beat Jakob Beispielmann

Dies gilt insbesondere auch für die Unterzeichnung auf Mutationsurkunden des Geometers. Zudem sind dem Grundbuchamt ID/Pass-Kopien der zeichnenden Personen einzureichen.

2. Belege

2.1 Vollmachterteilung inklusive Unterschriftenbeglaubigung

Bei Vollmachterteilung für den Abschluss von Handänderungsverträgen, Pfandverträgen oder Verträgen über die Begründung von Dienstbarkeiten und Grundlasten/Vormerkungen samt Abgabe der Grundbuchanmeldung sowie die Löschung von letzteren beiden sind die Unterschriften in beglaubigter Form einzuholen (*Ausnahme bei Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften, wenn der Verwalter oder eine andere Person nach Beschlussfassung der Stockwerkeigentümer bevollmächtigt wird. Dem Grundbuchamt ist in solchen Fällen jeweils ein Protokollauszug über die erfolgte Bevollmächtigung einzureichen.*). Die Ausstellung einer Spezialvollmacht ausschliesslich für das betreffende Rechtsgeschäft mit der dringend empfohlenen Angabe eines Mindestverkaufspreises bei Handänderungen ist eine weitere Voraussetzung, die Rechtssicherheit für alle Beteiligten schafft und die Gefahr von Unterschriftenfälschungen oder sonstigen unlauteren Handlungen minimiert.

Ferner ist darauf zu achten, dass der Umfang der Vollmacht deckungsgleich ist mit dem zur Anmeldung eingereichten Rechtsgeschäft.

Die Vollmacht soll in aktuellem zeitlichen Bezug zum betreffenden Rechtsgeschäft stehen. Bei Spezialvollmachten soll die Erteilung im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung nicht mehr als 24 Monate zurückliegen.

Sollte die Ausstellung einer Generalvollmacht (diese mit ausdrücklicher Erteilung bezüglich Verfügungen über Grundstücke) länger als 24 Monate zurückliegen, sind bei Anmeldung die Kontaktdaten zur telefonischen Erreichbarkeit der/s Vollmachtgeber/in/s beizulegen (das Grundbuchamt prüft, ob die Vollmacht nicht erloschen ist).

2.2 Löschung eingetragener Rechte nach dem Ableben der berechtigten Person

Soll eine nicht vererbliche Personaldienstbarkeit nach dem Ableben der berechtigten Person gelöscht werden, so ist dem Grundbuchamt zusätzlich zum Antrag eine amtliche Bescheinigung (Todesschein/Todesurkunde oder ein vergleichbares Dokument) im Original oder als beglaubigte Kopie vorzulegen.

2.3 Anmeldung von Handänderungen, Mutationen und Dienstbarkeiten bei Grundstücken mit besonderer Zonenzugehörigkeit

Wenn Urkunden über Handänderungen, Mutationen oder Dienstbarkeiten zulasten von Grundstücken eingereicht werden, die ausserhalb der Bauzone liegen, so ist es Sache des beurkundenden Notars, die Zonenzugehörigkeit vorab zu klären und zu prüfen, ob eine Bewilligung seitens der betreffenden kantonalen Behörden (Abteilung Landwirtschaft und/oder Abteilung Wald und Naturgefahren) notwendig ist. Diese Bewilligung ist vom Notar oder Makler einzuholen und mit dem Rechtsgeschäft im Original beim Grundbuchamt einzureichen. Sofern das Geschäft aufgrund der gesetzlichen Regelungen keiner Bewilligung bedarf, ist in der Urkunde unter Verweis auf die einschlägige Gesetzesstelle darauf hinzuweisen.

Die Zonenzugehörigkeit ist im GeoViewer des kantonalen Geoportals unter «Karten und Werkzeuge» / «Kartenthemen» abrufbar: «Zonenplan Glarus Nord» für Grundstücke in der Gemeinde Glarus Nord, «Zonenplan Glarus» für Grundstücke in der Gemeinde Glarus und «Zonenplan Glarus Süd» für Grundstücke in der Gemeinde Glarus Süd.

2.4 Ausweiskopien

Es geschieht regelmässig, dass nicht mehr gültige/abgelaufene Dokumente eingereicht werden (z.B. Kopien abgelaufener Ausweise). Dies wird nur bei einer hochbetagten Person, der es nicht mehr zuzumuten ist, das Dokument nach dessen Ablauf erneuern zu lassen, akzeptiert. In allen anderen Fällen ist es Aufgabe des Notars, die Gültigkeit dieser Dokumente (insbesondere bei Ausländerausweisen) vor Einreichung beim Grundbuchamt zu überprüfen bzw. erneut zu überprüfen, falls dies nicht unmittelbar nach der Beurkundung erfolgt. Zudem sind dem Grundbuchamt Kopien von Führerausweisen nur dann einzureichen, wenn Personen nicht über einen anderen Identifikationsausweis verfügen.

3. Organisation

3.1 Einreichung von Geschäften beim Grundbuchamt

Die Abgabe von Geschäften sowie sonstige Erledigungen am Schalter des Grundbuchamtes ist zu den Öffnungszeiten möglich.

Wir bitten um kurze telefonische Vororientierung in nachfolgenden Fällen.

(a) Grosse Anzahl von Geschäften

Soll zeitgleich eine grosse Anzahl von Geschäften (z.B. bei Überbauungen) eingereicht werden, bitten wir darum, uns vorab entsprechend zu orientieren. Zudem ist bei miteinander im Zusammenhang stehenden Geschäften die Reihenfolge der gewünschten Behandlung anzugeben.

(b) Zeitpunkt der Einreichung

Da grundsätzlich eine tagesaktuelle Prüfung der eingehenden Geschäfte durch das Grundbuchamt vorzunehmen ist, bitten wir von der Einreichung von Geschäften kurz vor Ende unserer Schalteröffnungszeiten abzusehen. Falls es in einzelnen Fällen erforderlich ist, ein Geschäft nach dessen Beurkundung am späteren Nachmittag oder nach Erhalt fehlender Unterlagen ebenfalls am späteren Nachmittag noch am gleichen Tag vor Büroschluss einzureichen, sind wir für eine kurze Vorankündigung dankbar.

3.2. Vorprüfung von Entwürfen

Tunlichst mögen ausschliesslich Vertragsentwürfe zur Vorprüfung eingereicht werden, die frei von eintragungsrelevanten Fehlern und Ungenauigkeiten sind. Keinesfalls soll die Bearbeitung durch das Grundbuchamt einer Neuerstellung des Vertrages gleichkommen. Eine eingehende Prüfung/Kontrolle im Zuge der Entwurfserstellung durch die Notarinnen und Notare wird erbeten. Beachten Sie dabei, dass die Angaben zu natürlichen und/oder juristischen Personen in den Grundbuchauszügen teilweise nicht dem aktuellen Stand entsprechen oder unvollständig sind (da lediglich der Stand bei damaliger Anmeldung wiedergespiegelt wird). Diese Angaben müssen somit durch die Notarinnen und Notare gemäss Art. 51 GBV angepasst bzw. ergänzt werden. Unter diesen Voraussetzungen bieten wir Vorprüfungen an. Die Führung der 29 Grundbücher hat jedoch in jedem Fall Vorrang.

Aus gegebenem Anlass gilt für die Vorprüfungspraxis, dass:

- die Einreicherin/der Einreicher im Begleit-Mail/-Schreiben darlegt, welche Passagen des Entwurfs zu überprüfen sind und welche eintragungsrelevante Problematik vorliegt (ggf. sind die entsprechenden Passagen farbig zu markieren);
- nur noch komplexe Geschäfte (Grenzmutationen, anspruchsvoll zu strukturierende Verträge, usw.) zur Vorprüfung angenommen werden, sofern diese bereits ein juristisches Konzept erkennen lassen und nicht bloss Rohfassungen von Sachverhalten darstellen, die einer Vertragsneuerstellung bedürfen;
- ausschliesslich Notare und Rechtsanwälte Entwürfe zur Vorprüfung einreichen können.

Selbstverständlich ist es darüber hinaus weiterhin jederzeit möglich, mit konkreten Rechtsfragen zu bestimmten Fallkonstellationen an das Grundbuchamt heranzutreten oder aber die Strukturierung kniffliger Sachverhalte vorab in einem vereinbarten Termin beim Grundbuchamt zu besprechen, bevor die Urkunde im Anwalts- und Notariatsbüro erstellt wird.

3.3 Nachreichen von eintragungsrelevanten Unterlagen

Es werden ausschliesslich Geschäfte zur Eintragung im Grundbuch entgegengenommen, bei denen sämtliche eintragungsrelevante Unterlagen (z.B. Bewilligungen, Vollmachten, Pfandentlassungen, Pfandvermehrungen, Bestätigungen nach Art. 172 DBG, Löschungsbe-
willigungen usw.) vorliegen.

Gemäss Art. 83 Abs. 2 Bst. h GBV prüft das Grundbuchamt als eine der Voraussetzungen für die Eintragung im Hauptbuch «die Vollständigkeit der Anmeldebelege». Bei Einreichung von Geschäften müssen alle erforderlichen Beilagen zu den Anmeldebelegen vollständig beigefügt sein. Zukünftig wird eine Nachreichungsfrist und/oder Nachkorrekturfrist von höchstens fünf Werktagen (eine Arbeitswoche) akzeptiert. Erheblich fehlerhafte Dokumente werden seitens des Grundbuchamts noch am Tag der Einreichung zurückgewiesen (Postver-
sand oder Aufforderung zur Abholung).

GRUNDBUCHAMT DES KANTONS GLARUS